



**MARTIJN WILLEMS**  
*gewoon bijzonder*



**Waterkering 25**

5432 KE Cuijk



*WELKOM BIJ  
deze exclusieve villa*



## (ge)WOON LUXE

Aan het prachtige water van Cuijk ligt deze exclusieve en royale villa aan de Waterkering 25. Met een indrukwekkend woonoppervlak van maar liefst 351 m<sup>2</sup> komt hier alles samen wat wonen in het hoge segment bijzonder maakt; ruimte, comfort, privacy en een hoogwaardige afwerking tot in detail.

De villa beschikt over een royaal souterrain, meerdere ruime slaapkamers allemaal met een eigen badkamer, en een sfeervolle tuinkamer die binnen en buiten naadloos met elkaar verbindt. Het vrije uitzicht over de fraai aangelegde tuin en schitterende water maakt dit een unieke plek waar wonen elke dag voelt als vakantie.

### THUIS BIOS & SPORTZAAL

Het souterrain is verrassend ruim en doordacht ingedeeld. Vanuit de hal bereikt u een volwaardige slaapkamer met inbouwkast, perfect als gastenverblijf of extra slaapvertrek. De aangrenzende badkamer is modern uitgevoerd met een royale inloopdouche en wastafel, daarnaast is er een separaat toilet. De volledig ingerichte sportruimte maakt sporten aan huis vanzelfsprekend, terwijl de thuisbioscoop uitnodigt tot ontspannen filmavonden. Dankzij de directe toegang tot de ruime garage is het souterrain niet alleen luxe, maar ook uiterst praktisch.

### LIVING MET VRIJ UITZICHT

De begane grond ademt luxe vanaf het moment dat u de royale ontvangsthall binnenstapt. De woonkamer vormt het hart van de woning en is voorzien van een elegante doorkijkhaard die warmte en sfeer brengt. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en zorgen voor een prachtig vrij, panoramisch uitzicht over het water. Het kantoor is hoogwaardig afgewerkt en uitgerust met maatwerk inbouwkasten, ideaal voor comfortabel thuiswerken. De moderne keuken met kookeiland is een echte eyecatcher en voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur. Koken en tafelen wordt hier extra bijzonder dankzij het uitzicht op het water.

### TUINKAMER

Aansluitend bevindt zich de tuinkamer, voorzien van heaters, waardoor u hier een groot deel van het jaar kunt genieten van het waterrijke decor. Verder vindt u op deze woonlaag een toiletruimte, een praktische wasruimte en een ruime berging.

### SLAAPVERDIEPING MET PRIVÉ BADKAMERS

De eerste verdieping is ingericht als een luxe slaapverdieping. Vanaf de overloop zijn vier royale slaapkamers bereikbaar, elk met een eigen moderne badkamer met inloopdouche en wastafel. Dit biedt optimaal comfort en privacy voor alle bewoners.

De ouderslaapkamer onderscheidt zich door een bijzonder luxe en ruime badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet en een aangrenzende royale inloopkast. Vanaf de overloop en de slaapkamers aan de achterzijde is er directe toegang tot het dakterras, waar u in alle rust geniet van het vrije uitzicht en de unieke ligging aan het water.

### BUITENLEVEN AAN HET WATER

De woning beschikt over een oprit aan de linkerkant met een toegangspoort naar de fraai aangelegde tuin. Aan de rechterzijde bevindt zich de royale garage, met een extra oprit inclusief een hoogwaardige laadpaal. De rondom gelegen tuin is met zorg aangelegd, met speelse hoogteverschillen en een adembenemend vrij uitzicht aan de achterzijde. Uniek is de mogelijkheid om een boot aan te meren aan een eigen aanlegsteiger. Op zomerse dagen spring je hier zó het water in.

### GOED OM TE WETEN:

- Laadpaal aanwezig
- 20 zonnepanelen (2023)
- Energielabel A+
- Kozijnen recent professioneel geschilderd





## KENMERKEN

*Waterkering 25*

### VRAAGPRIJS

€ 2.250.000 k.k.

### TYPE WONING

Vrijstaande woning

### BOUWVORM

Villa

### BOUWJAAR

2012

### WOONOPPERVLAKTE

351 m<sup>2</sup>

### GRONDOPPERVLAKTE

804 m<sup>2</sup>

### ENERGIELABEL

A+















**EXTRA RUIJTE**  
berging begane grond





*"Geïntegreerde  
waskoker ondersteemt  
het doordachte  
wooncomfort"*



**4 SLAAPKAMERS**  
*allen met badkamer*





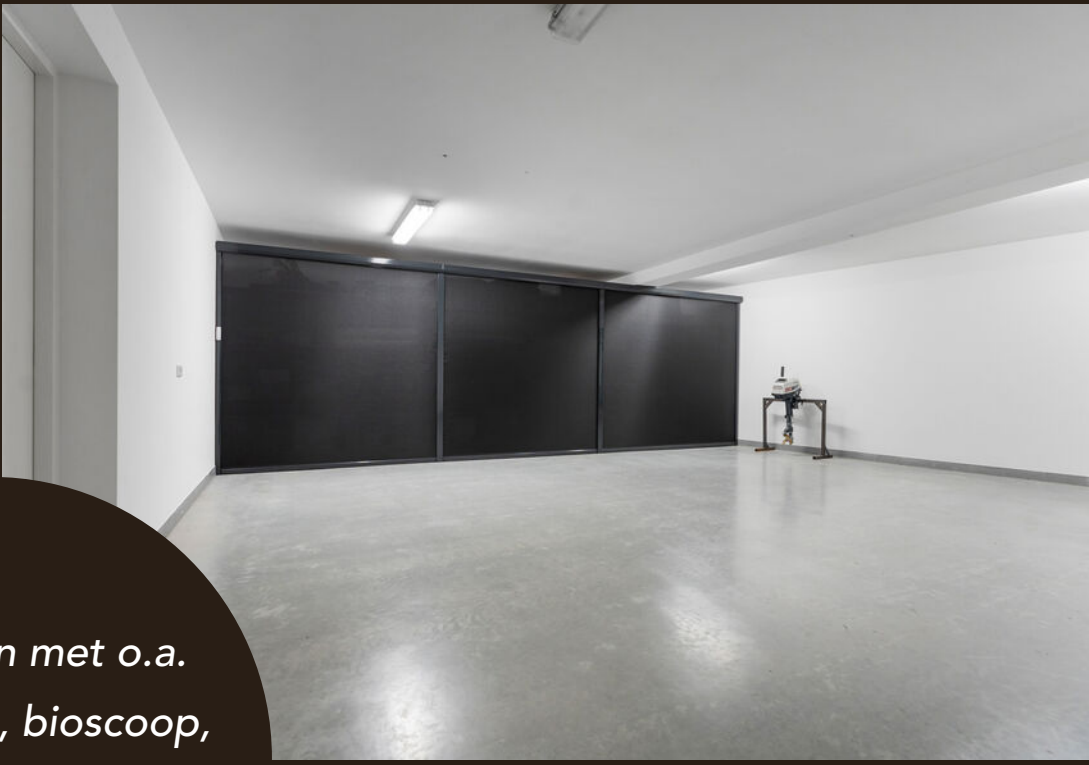
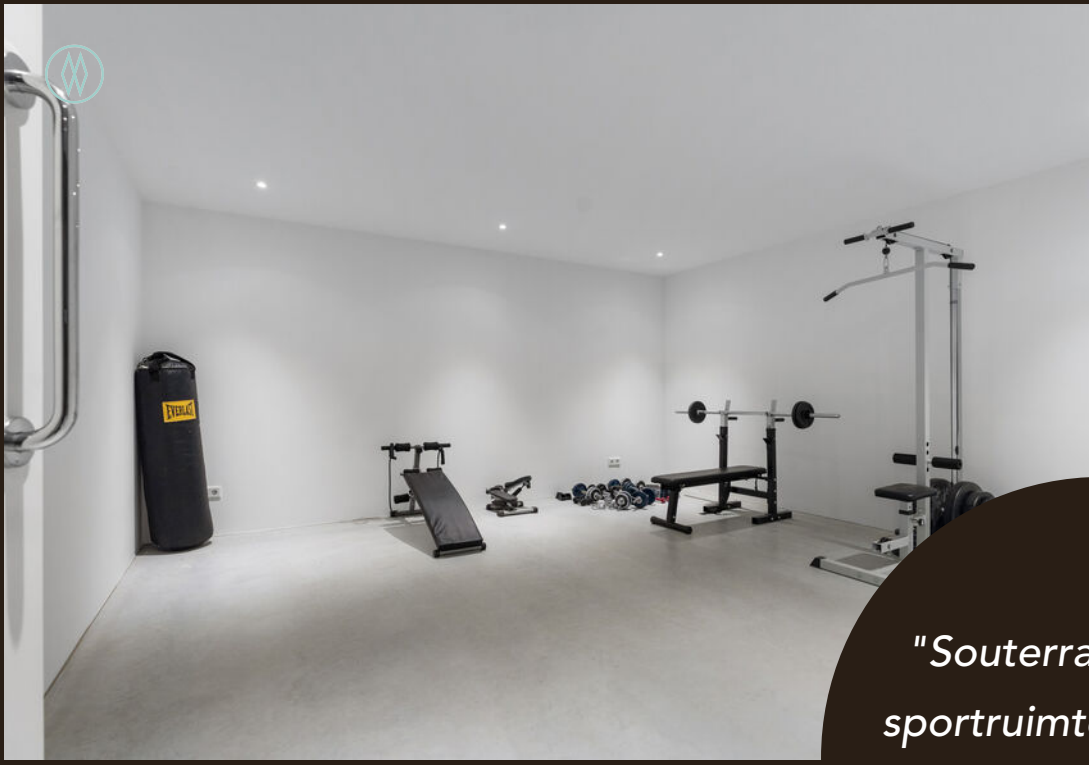


VANUIT DE  
SLAAPKAMERS IS ER  
SCHITTEREND UITZICHT  
OP HET WATER !

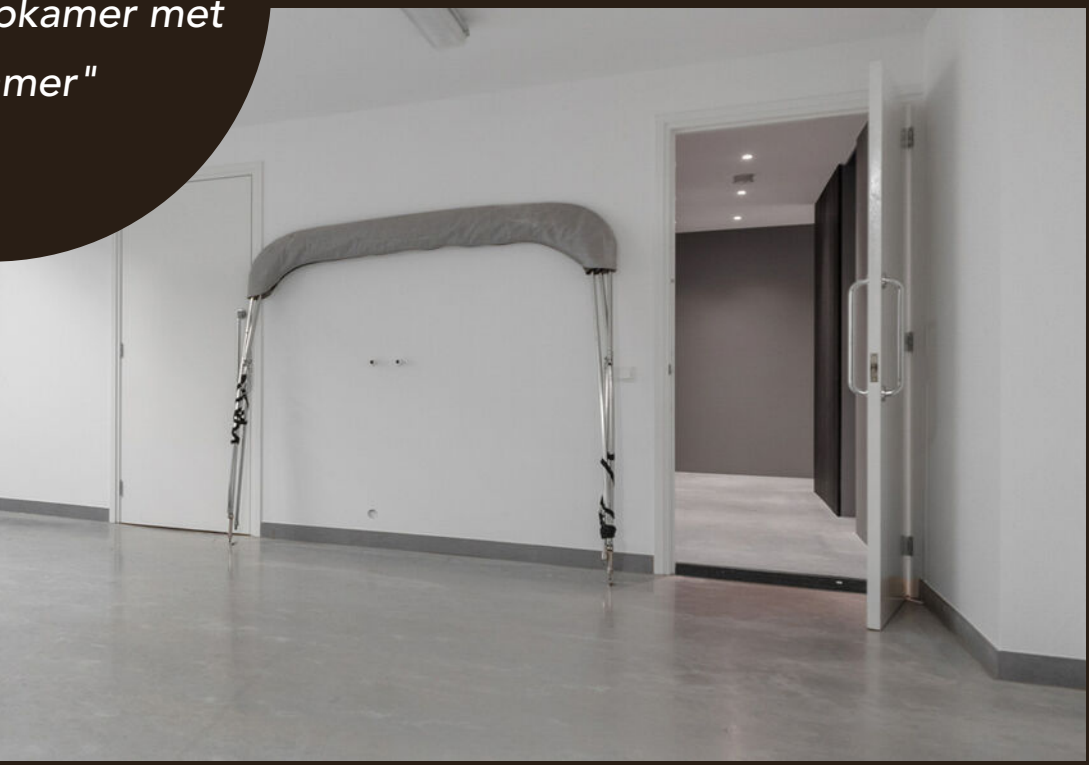








*"Souterrain met o.a.  
sportruimte, bioscoop,  
garage, slaapkamer met  
badkamer"*











*By night*





## AANTEKENINGEN

- *Gelegen aan vaarwater met privé aanlegsteiger*
- *20 Zonnepanelen (2023) en laadpaal*
- *Energie label A+*
- *3 Volwaardige verdiepingen met elke slaapkamer incl. badkamer*
- *Bioscoop, sportzaal en slaapkamer in souterrain*

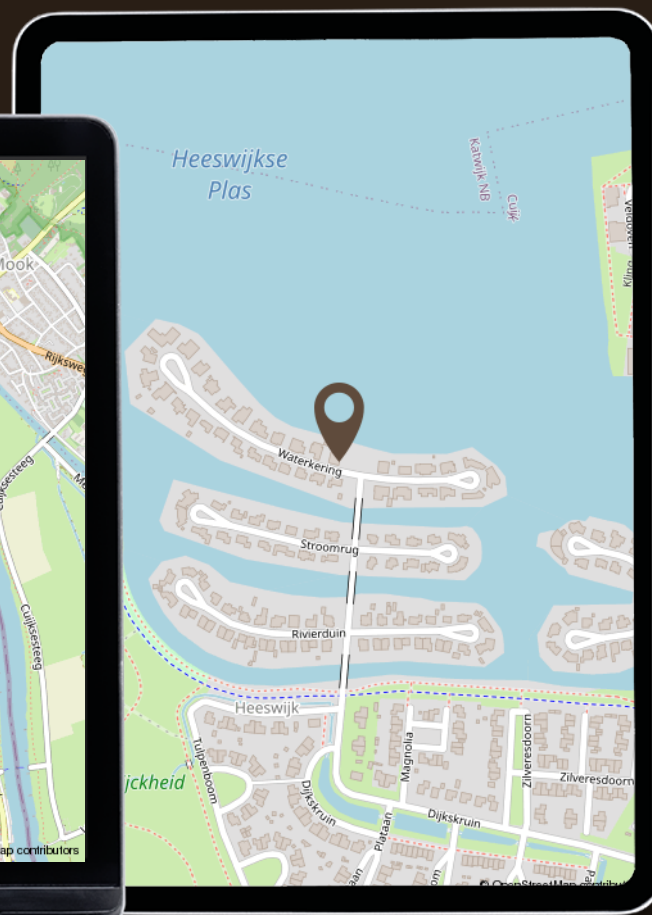
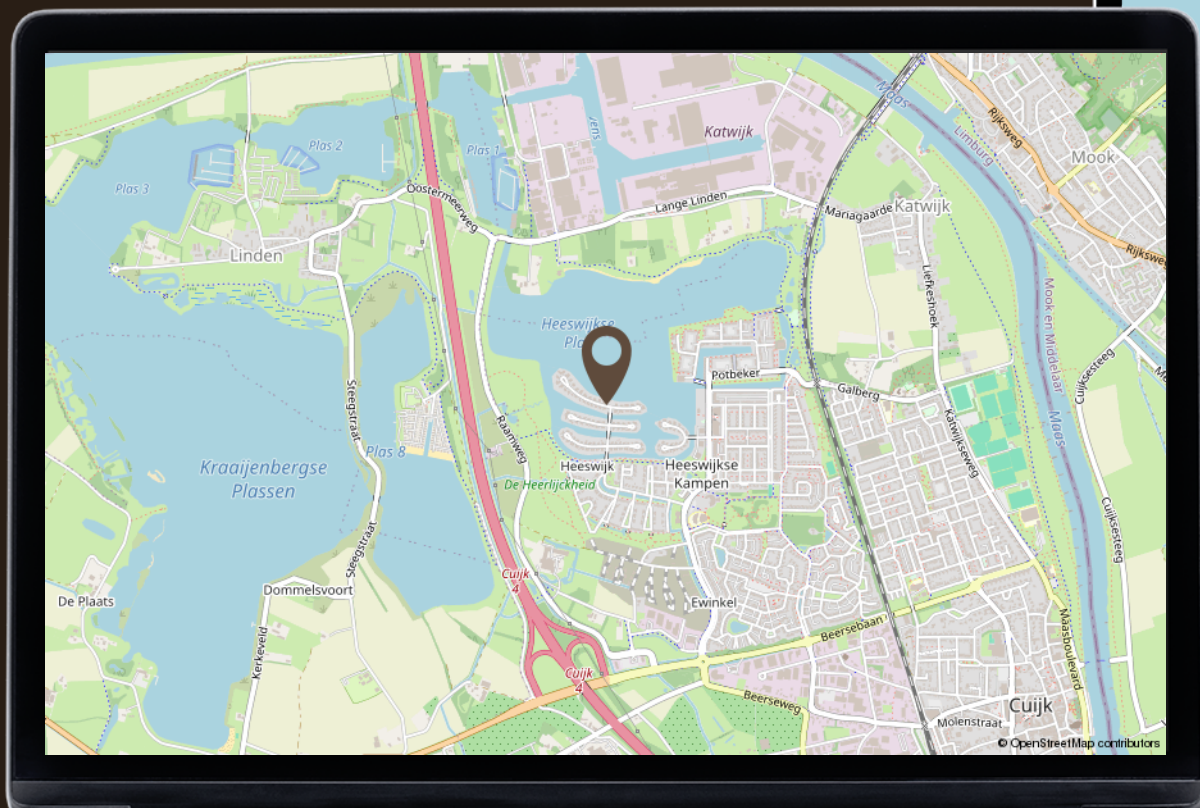




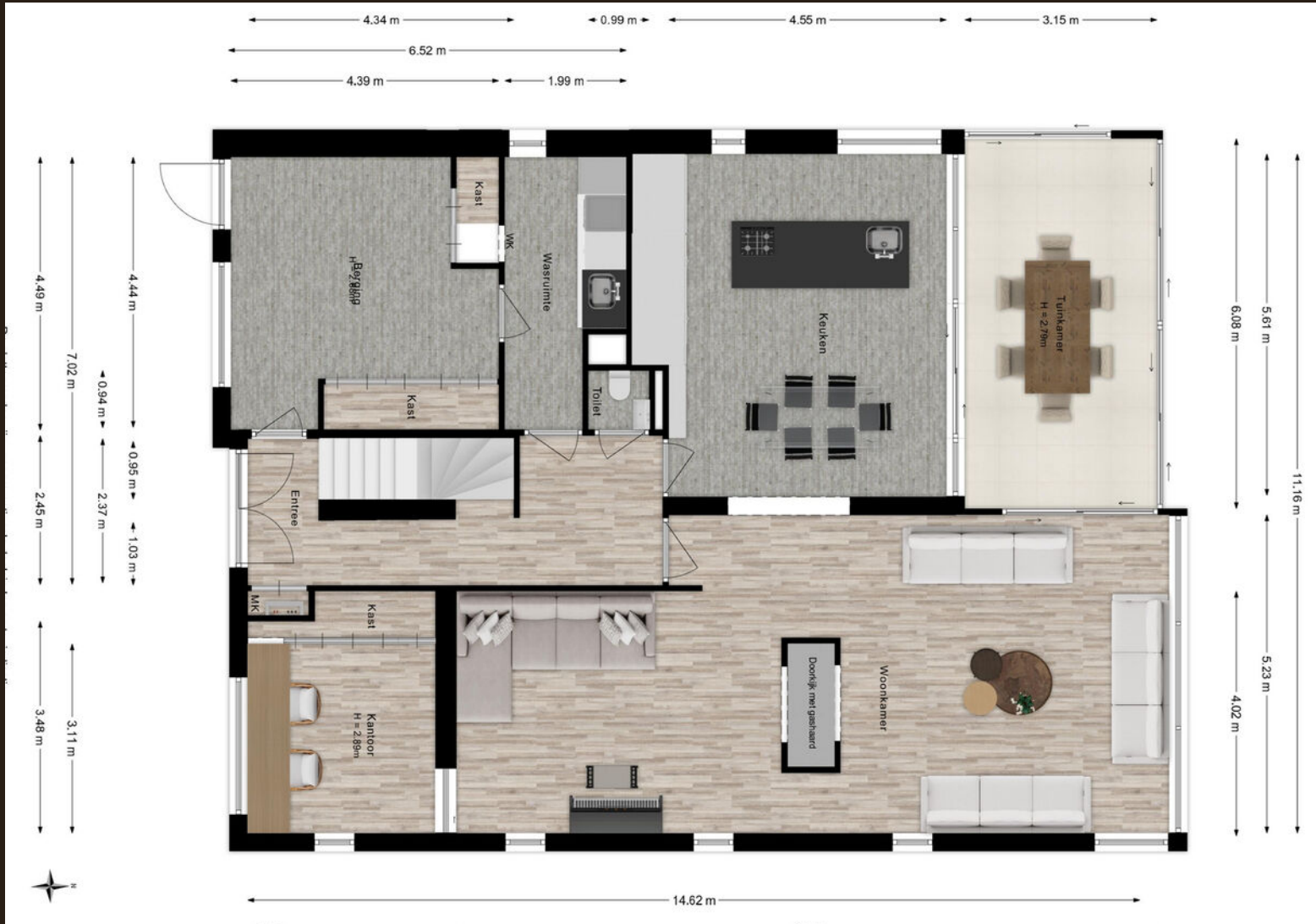
## LOCATIE OP KAART

### Waterkering 25

Deze villa is gelegen aan de Kraaijenbergse Plassen. Een geliefde en waterrijke omgeving met elke dag een schitterend uitzicht. Per boot binnen paar minuten de supermarkt bereiken voor de boodschappen is echte luxe!



# PLATTEGROND

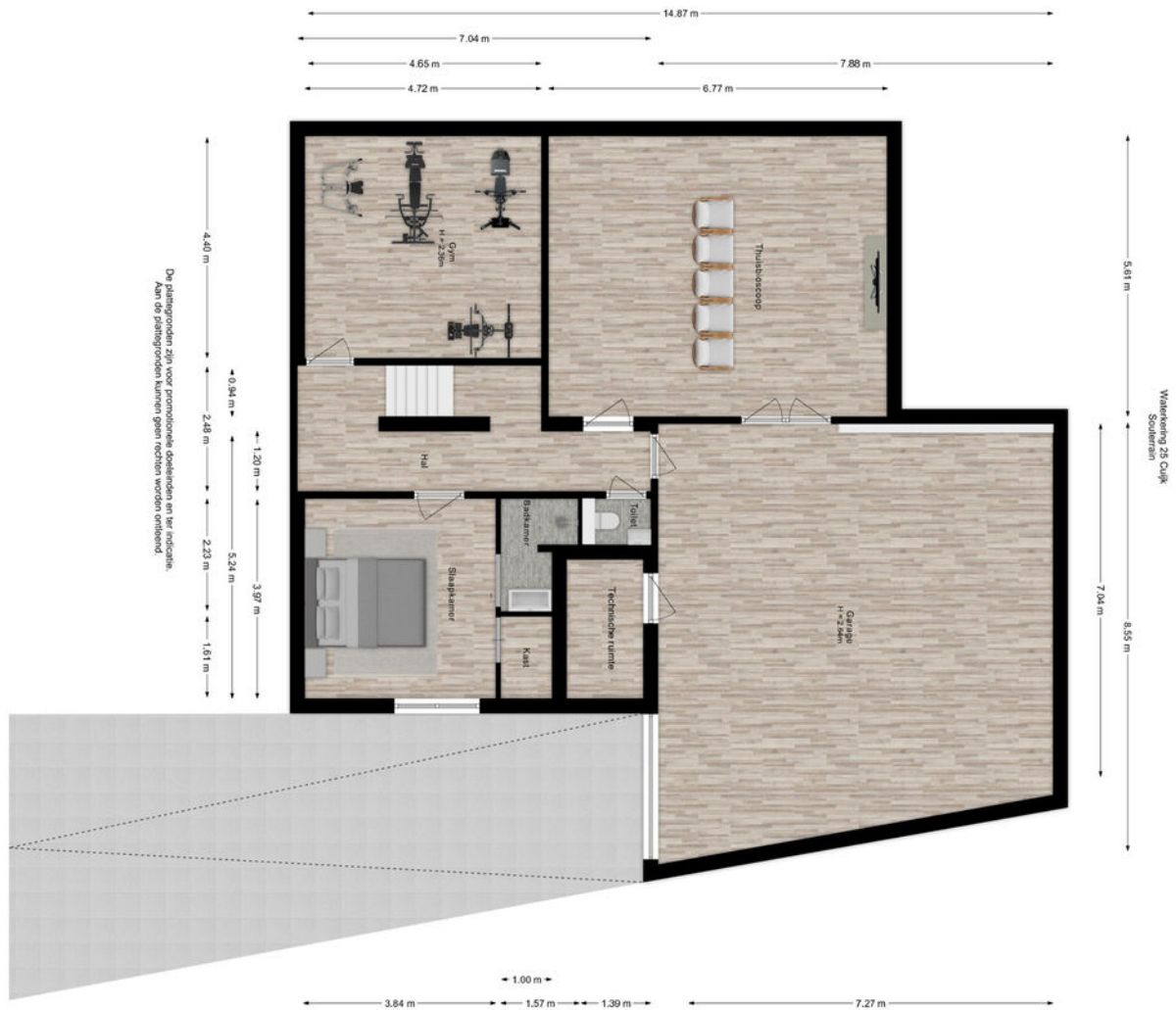




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Waterkering 25

## KADASTRALE AANDUIDING

Cuijk

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

1227 en 1226

## KADASTRALE SECTIE

G

## GEMEENTE

Cuijk

## PERCEELOPPERVLAKTE

804 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterkering 25



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 25 Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Cuijk Sectie G Perceel 1227	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





## LIJST VAN ZAKEN

### Waterkering 25

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle maatwerkkasten en interieur kantoor	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- plissehordeuren	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- decoratief wandbekleding en houten geluiddempende wanden	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- dubbele inbouwkoelkast	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

# LIJST VAN ZAKEN

## Waterkering 25

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- 5 x badkamer en kasten	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Screens	●		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
- zonneboiler + zonnepanelen	●		
- boiler cooker	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	●		
ledverlichting keerwand en hellingbaan	●		





## LIJST VAN ZAKEN

Waterkering 25

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		

## GEWOON GOED

### **Disclaimer:**

De informatie uit de gehele brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

### **Martijn & CO:**

Makelaar Martijn Willems biedt zijn klanten een extra unieke service, genaamd Martijn&CO. Hij heeft als enige makelaar in het Land van Cuijk een unieke samenwerking met enthousiaste, professionele ondernemers in LvC onder de naam Martijn&CO. Daarnaast kunnen opdrachtgevers gebruik maken van de Martijn&CO verhuisauto. Vraag naar de voorwaarden bij ons kantoor.



**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*





**MARTIJN WILLEMS**

*gewoon bijzonder*

**Makelaardij Martijn Willems**

Maasburg 13, 5431 BR Cuijk

0485-563177

[info@makelaarmartijnwillems.nl](mailto:info@makelaarmartijnwillems.nl)

**[makelaarmartijnwillems.nl](http://makelaarmartijnwillems.nl)**